

MARKT WARTENBERG

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

BESCHLUSS IM MARKTGEMEINDERAT AM 07. NOVEMBER 2018



Auftraggeber

Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg
Marktplatz 8, 85456 Wartenberg

Bearbeitung

Büro STADT RAUM PLANUNG
Metzstraße 15, 81667 München
Telefon 089 - 45 24 65 80
buero@stadt-raum-planung.de
www.stadt-raum-planung.de

Büro für Stadtplanung und Objektentwurf
Rossinistraße 12, 80803 München
Telefon 089 - 3026 27
mm@architekturpoint.de
www.architekturpoint.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	04
1.1. Aufgabenstellung	04
1.2. Allgemeine Informationen zum Ort	05
1.2.1. Lage des Ortes	05
1.2.2. Regionale Einbindung	06
1.2.2. Bevölkerungsentwicklung	07
2. RAHMENBEDINGUNGEN	08
2.1. Vorhandene Planungen	08
2.2.1. Flächennutzungsplan	05
2.2.2. Bebauungspläne	09
2.3. Denkmalschutz	10
2.3.1. Bodendenkmäler	10
2.3.2. Baudenkmäler	11
3. BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG	12
3.1. Städtebauliche Struktur und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	12
3.2. Städtebaulich prägende Bebauung	14
3.3. Nutzungen	15
3.4. Veränderung der Einkaufslage	16
3.5. Verkehr und Mobilität	18
3.6. Naturschutz und Freiflächen	20
3.7. Mängel und Potentiale	22
3.7.1. Karte Mängel und Potentiale	22
3.7.2. Bestandsbewertung	23
4. SANIERUNGSGEBIET	30
4.1. Durchführung des Sanierungsverfahrens	30
4.2. Abgrenzung des Sanierungsgebietes	31
5. ZIELE UND HANDLUNGSFELDER	32
6. MASSNAHMEN	49

I. EINLEITUNG

I.1. AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Markt Wartenberg plant für die zentralen Bereiche des Ortes ein Sanierungsgebiet auszuweisen. Ziel eines Sanierungsgebietes ist es, städtebauliche Missstände oder funktionelle Schwächen zu beheben, wesentlich zu verbessern oder umzugestalten. Das Sanierungsgebiet bietet der Gemeinde die Möglichkeit, bei Verkauf von Privatgrundstücken ein Vorkaufsrecht auszuüben. Zudem kann vereinbart werden, dass bauliche Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes genehmigt werden müssen. So kann die Gemeinde die städtebauliche Entwicklung auch auf privaten Grundstücken mit steuern. Der private Eigentümer hat die Möglichkeit, besondere Kosten baulicher Maßnahmen steuerlich geltend zu machen.

Grundlage und Begründung für ein Sanierungsgebiet ist eine Vorbereitende Untersuchung. Hier werden die Potentiale zur Entwicklung sowie die städtebaulichen Mängel dargestellt sowie langfristige Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung des Planungsgebietes formuliert.

Die Ziele und Maßnahmen der Vorbereitenden Untersuchung werden in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat und der Bürgerschaft erarbeitet. Die in der Vorbereitenden Untersuchung erarbeiteten Ziele werden im Gemeinderat beschlossen. Sie stellen die Grundlage für weitere Planungen und Untersuchungen dar. Neben der Ausweisung von Bebauungsplänen kann eine bauliche Ergänzung im Innenbereich auch nach §34 erfolgen. Zur Klärung von Einzelfragen können Feinuntersuchungen und Einzelplanungen erforderlich werden.

Die vorliegende Vorbereitende Untersuchung beschreibt die wichtigsten Grundlagen der Gemeinde. In einer Mängelkarte werden die Arbeitsfelder einer zukünftigen städtebaulichen Entwicklung formuliert. Für die städtebaulichen Bereiche „Umfeld Marktplatz“, „Bereich Hauptstraße“, „Handelsflächen an der Strogenstraße“ und „Bauliche Ergänzung Thenner Straße“ werden Maßnahmen zur Entwicklung dargestellt.



1.2. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM ORT

1.2.1. LAGE DES ORTES

Der Markt Wartenberg liegt im östlichen Kerngebiet der Metropolregion München im oberbayerischen Landkreis Erding. Der Hauptort Wartenberg hat derzeit 5.286 Einwohner (Stand 31.12.2016). Zum Markt Wartenberg gehören außerdem die Ortschaften Auerbach, Manhartsdorf, Pesenlern und Thenn. Wie lange Wartenberg die Bezeichnung „Markt“ trägt, ist nicht festzustellen. Erstmals urkundlich erwähnt wird sie im Jahr 1329. Diese Marktrechte wurden in späteren Jahren immer wieder bestätigt.

Nach Moosburg an der Isar sind es 11 km, zum Flughafen München 21 km, in die Kreisstadt Erding 14 km und in die Landeshauptstadt München rund 57 km.

Wartenberg liegt an der Staatsstraße 2082, die von der Bundesstraße B11 bis nach Erding führt. Wartenberg wird durch die MVV-Regionalbuslinie 501 mit Moosburg (Zuganschluss nach Landshut, Freising und München) und Erding (S-Bahn-Anschluss nach München) verbunden.

Der Markt Wartenberg liegt direkt am Übergang vom Erdinger Moos im Westen zum hügeligen, waldreichen Holzland im Osten. Durch das Gemeindegebiet fließt der Mittlere-Isar-Kanal. Der Thenner See liegt ca. 4 km von Wartenberg entfernt und wird als Badesee genutzt.



(Quelle: Luftbilddaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

I.2.2. REGIONALE EINBINDUNG

Der Markt Wartenberg liegt im nordöstlichen Bereich des Landkreises Erding und grenzt an die Gemeinden Langenpreising, Kirchberg, Fraunberg und Berglern an. Gemeinsam mit den Gemeinden Langenpreising und Berglern bildet der Markt Wartenberg eine Verwaltungsgemeinschaft.

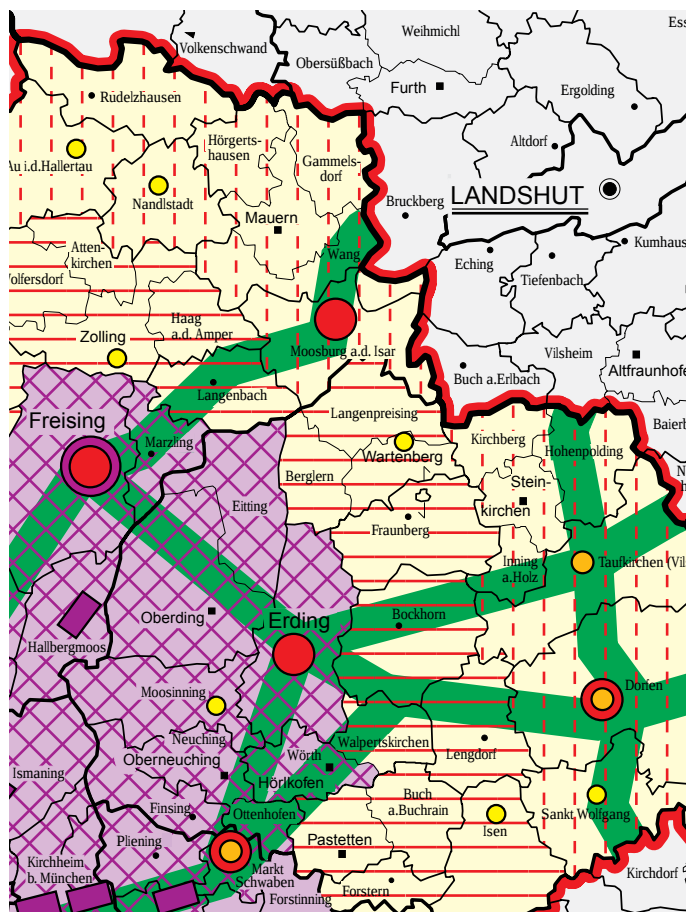
Die Planungsregion München liegt im Zentrum des Regierungsbezirks Oberbayern und umfasst neben der Landeshauptstadt München die Landkreise Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg. Die Region ist stark auf die Landeshauptstadt München hin orientiert (monozentrisch-radiale Raumstruktur).

Mit einer Fläche von ca. 5.500 km² ist sie die zweitgrößte der 18 bayerischen Planungsregionen. Hier leben mit ca. 2,4 Mio. Einwohnern rund ein Fünftel der Bevölkerung Bayerns - davon über 50 % im Oberzentrum München.

In der Planungsregion München ist der Markt Wartenberg dem „**ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume**“ zugeordnet. Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum weiterentwickelt werden.

Im Mittelbereich Erding wird Wartenberg neben den Gemeinden Isen, Moosinning und Sankt Wolfgang als **Kleinzentrum** festgelegt. Die Kleinzentren sollen die Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs versorgen. Dementsprechend muss jedes Kleinzentrum über bestimmte Zentralitätskriterien und Einrichtungen verfügen, z.B. eine Postfiliale, eine Bank, einen Allgemeinarzt, eine Apotheke, eine Einrichtung mit ambulantem Pflegedienst und eine Grundschule.

(Quelle: Regionaler Planungsverband München)



Ziele des Regionalplans

- Kleinzentrum
- Unterzentrum
- Siedlungsschwerpunkt

Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele (Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 1. April 2003)

- Oberzentrum
- Mögliches Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum

Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

- Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung
- Grenze der Region
- Verdichtungsraum
- Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum
- Äußere Verdichtungszone
- Ländlicher Raum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume

Karte Raumstruktur, Regionalplan München (Quelle: Regionaler Planungsverband München)

I.2.3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Landkreis Erding

Für die zentrale Region Südbayerns sind für die nächsten Jahre überdurchschnittliche Einwohnerzuwächse prognostiziert. Die Landkreise München, Ebersberg, Dachau und Erding werden bis 2034 die größten Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Die Bevölkerung im Landkreis Erding wird demnach bis zum Jahr 2034 um weitere 16.771 Einwohner zunehmen. Für das Bevölkerungswachstum ist neben dem positiven Geburtensaldo vor allem der deutlich zunehmende Wanderungssaldo verantwortlich.

Markt Wartenberg

Die Bevölkerungsvorausberechnung für Wartenberg geht von insgesamt 6.000 Einwohnern im Jahr 2034 aus (vgl. 2014: 5.009 Einwohner). Das entspricht einer Zunahme von +18,8 %. Damit liegt die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Wartenberg deutlich über der Prognose für den gesamten Landkreis (+13,3%) und dem bayerischen Durchschnitt (+5%).

Trotz des Wachstums setzt sich jedoch auch die Bevölkerungsalterung fort. Das Durchschnittsalter wird sich in Bayern von 43,6 (2014) auf voraussichtlich 45,3 (2028) erhöhen.

Auch für Wartenberg wird in den nächsten Jahren eine deutliche Erhöhung des Durchschnittsalters von 41,9 (2014) auf 46,1 (2034) erwartet. Besonders prägnant ist dabei die Bevölkerungsveränderung der über 65-Jährigen (+89,9%).

Die Zahlen der Bevölkerungsentwicklung stellen jedoch keine mit Sicherheit verlässlichen Werte dar. Die vorgelegten Bevölkerungsvorausberechnungen sind als Modellrechnungen zu verstehen, die die demografische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben.

(Quelle: Demografie-Spiegel für Bayern, Bayerisches Landesamt für Statistik)

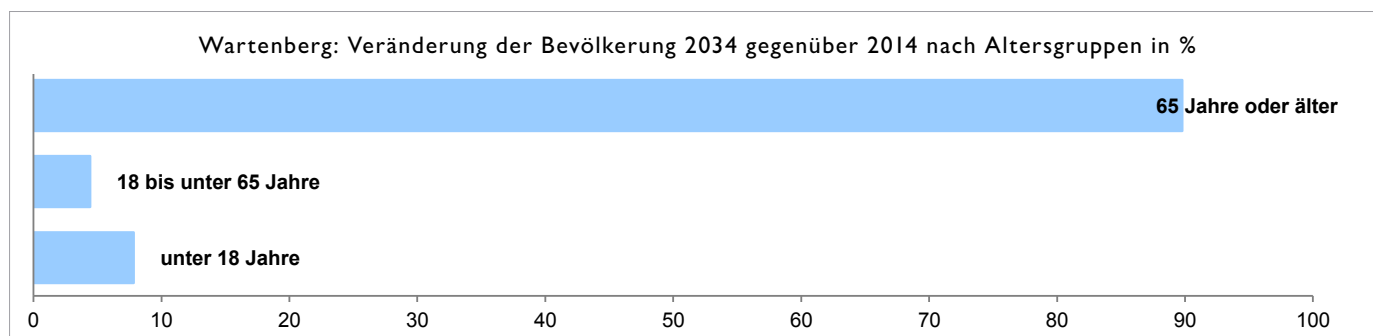
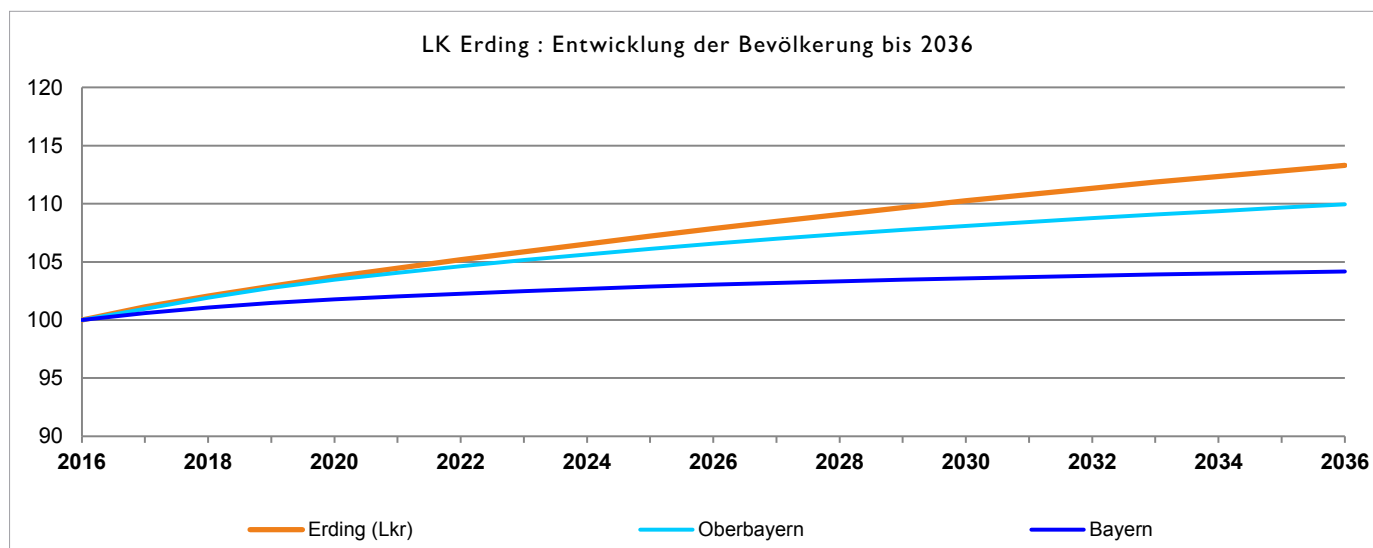


Abbildung oben und unten: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.2. VORHANDENE PLANUNGEN

2.2.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Zentrale Ziele des Flächennutzungsplans in Markt Wartenberg sind:

- Das Ermöglichen eines angemessenen Bevölkerungswachstums und Deckung des dadurch entstehenden Bauflächenbedarfs
- Ausbau und Verbesserung der Versorgungsstrukturen und des Angebots an Arbeitsplätzen im Ort

Um auf die Auswirkungen der Strukturentwicklung im Flughafenumland und verschiedener geplanter Infrastrukturmaßnahmen bis 2020 reagieren zu können, spielt die **vorsorgliche Planung einer Umgehungsstraße** eine wichtige Rolle.

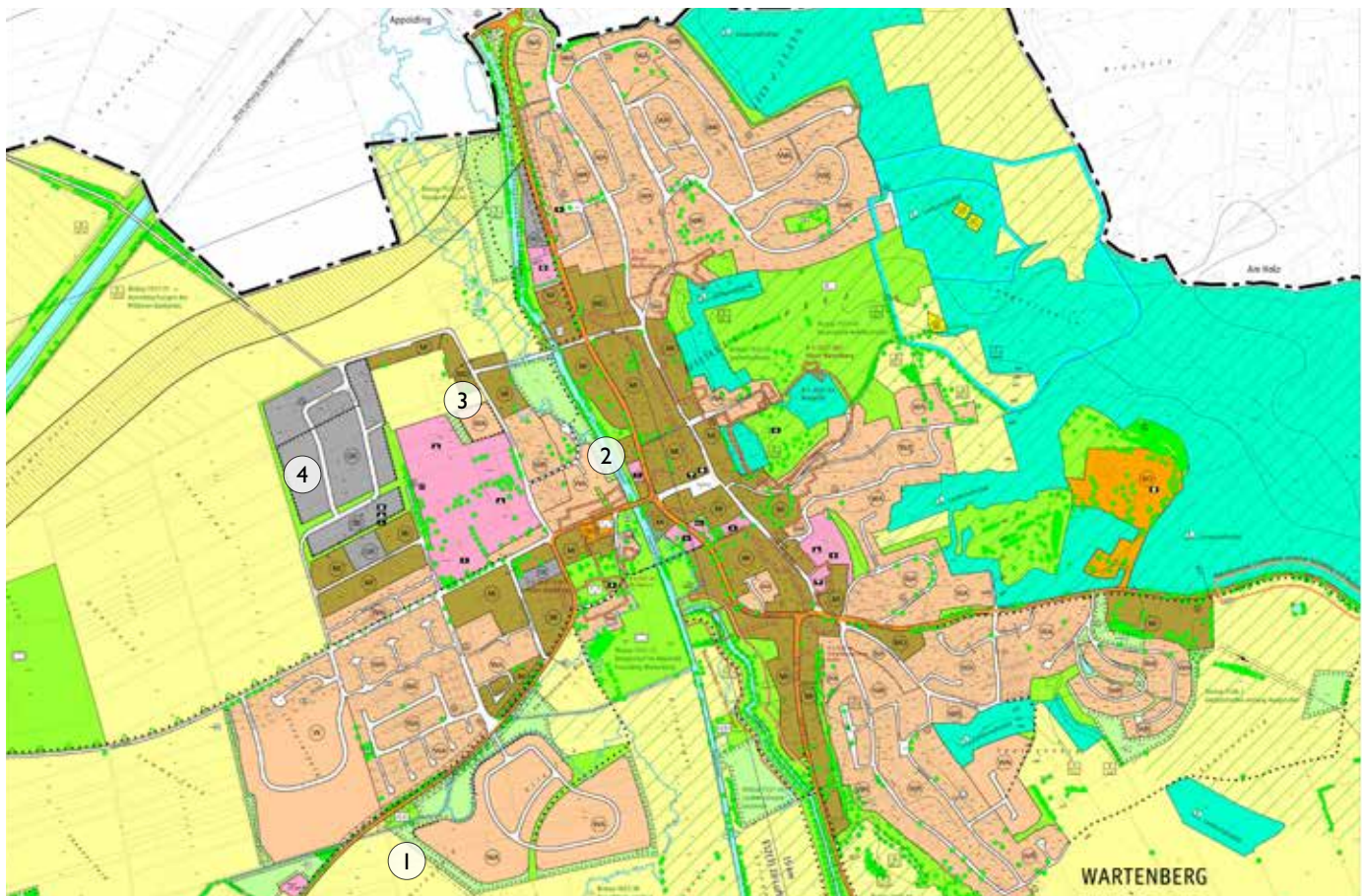
Zukünftige **Wohnsiedlungen** sind überwiegend am Hauptort und möglichst gut angebunden auszuweisen. Es sind verschiedenen Baugebietsausweisungen im Hauptort vorgesehen:

- 1 - Wohngebiet (WA) südl. Pesenlerner Str. - 8,2 ha
- 2 - Wohngebiet (WA) südl. Aufhamer Straße - 0,94 ha
- 3 - Wohngebiet (WA) Zusterer Str. - 0,28 ha
- 4 - Erweiterung Gewerbegebiet Aufham (GE) - 1,1 ha

Vor dem Hintergrund der weiteren Siedlungsausweisung beabsichtigt der Markt Wartenberg, **landschaftlich und ökologisch besonders bedeutende Bereiche** freizuhalten und Renaturierungsmaßnahmen zur weiteren Aufwertung vorzubereiten. In einem verträglichen Maß sollen diese Bereiche auch verstärkt für die **Naherholung** erschlossen werden.

Der Markt möchte mit dem Flächennutzungsplan für die kommenden 15 bis 20 Jahre Rahmenbedingungen für ein der gesellschaftlichen Bedeutung des Sports **angemessenes Sport- und Freizeitangebot** schaffen.

(Quelle: Begründung Flächennutzungsplan, Stand April 2012, architekturbüro pezold, Wartenberg)



Flächennutzungsplan, Fassung vom April 2012 (Quelle: architekturbüro pezold, Wartenberg)

2.2.2. BEBAUUNGSPLÄNE

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind 9 % des Gemeindegebietes als Bauflächen ausgewiesen (165 ha; ohne Straßen). Im 1987 neu aufgestellten Flächennutzungsplan waren es 7 % (127 ha). Sowohl heute als auch 1987 waren die ausgewiesenen Flächen nicht vollständig bebaut. Heute sind 125 bis 130 ha der Bauflächen tatsächlich bebaut.

In vier Baugebieten wird aktuell in nennenswertem Umfang gebaut bzw. sind Bauanträge eingereicht worden: im Wohngebiet Wartenberg West (Nr.34 und 38), im Gewerbegebiet Thenn (Nr. 29), im Wohngebiet Moosburger Straße (Nr. 32) und im Wohngebiet am Bründlhof (Nr.28).

Bei den nicht bebauten Bauflächen handelt es sich teils um beabsichtigte Vorhalteflächen wie z.B. Gemeinbedarfsflächen, teils um Baulücken im Ortsinneren und in älteren Baugebieten aber auch um ganze Baugebiete, die mangels Verfügbarkeit der Grundstücke noch nicht fertig entwickelt wurden.

Im Gemeindegebiet sind andererseits Flächen von insgesamt 19 ha bebaut, die nicht als Bauflächen ausgewiesen sind. Das sind z.B. Anwesen im Außenbereich, Bebauung im Bereich der Ortsabrundungssatzung Thenn oder Bebauung auf Grünflächen, z.B. das Vereinsheim des Sportzentrums. (Quelle: Begründung Flächennutzungsplan, Stand April 2012, architekturbüro pezold, Wartenberg)

Grundsätzlich ist in der unterstehenden Abbildung deutlich zu erkennen, dass die bestehenden Bebauungspläne ausschließlich außerhalb des zentralen Bereichs festgesetzt wurden. Das bedeutet, dass eine städtebauliche Entwicklung in zentraler Lage derzeit vor allem über §34 BauGB erfolgt. Im Rahmen der Umsetzung der verschiedenen Entwicklungsziele muss entschieden werden, welche Maßnahmen der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geplant und gesteuert werden sollten.



Übersicht: rechtsgültige Bebauungspläne im Umfeld des zentralen Bereichs

2.3. DENKMALSCHUTZ

2.3.1. BODENDENKMÄLER

- A** Burgstall des hohen und späten Mittelalters („Burg Wartenberg“) sowie untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Burgkapelle St. Nikolaus und ihres Vorgängerbaus
- B** Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. herzoglichen Jagdhauses in Wartenberg und seiner Vorgängerbauten
- C** Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariae Geburt in Wartenberg und ihrer Vorgängerbauten
- D** Siedlung der Früh- und Mittelbronzezeit sowie Siedlung mit Werkplatz der Hallstattzeit.
- E** Körpergräber des frühen Mittelalters.
- F** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Pfarr- und Kath. Friedhofskirche St. Georg in Wartenberg-Rockelfing und ihrer Vorgängerbauten
- G** Siedlung des Neolithikums sowie Siedlung und Viereckschanze der mittleren und späten Laténezeit



(Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3.1. BAUDENKMÄLER

1 Ehemalige Burgkapelle St. Nikolaus

auf dem Berg der abgegangenen Burg Wartenberg, kleiner Saalbau mit Apsis und romanischen und gotischen Stilelementen, 12./13. Jh., der Turm mit Spitzhelm und Blendarkaden, 14./15. Jh.; mit Ausstattung

2 Gedenkstein

Denkmal zur Erinnerung an die abgegangene Burg Wartenberg, Kalksteinstele mit Inschrift auf dreistufigem Postament, 1855. 3 - Hauskapelle

3 Hauskapelle

kleiner Saalbau in neubarockem Stil mit Pilastergliederung, um 1922; mit Ausstattung

4 Wohnhaus

zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Ecklaube, Traufsöller und Gred mit durchbrochener Ziegelbrüstung, 2. Hälfte 18. Jh.

5 Mariensäule

Säulenfigur auf hohem Pfeilerpostament, bez. 1891

6 Katholische Pfarrkirche Mariae Geburt

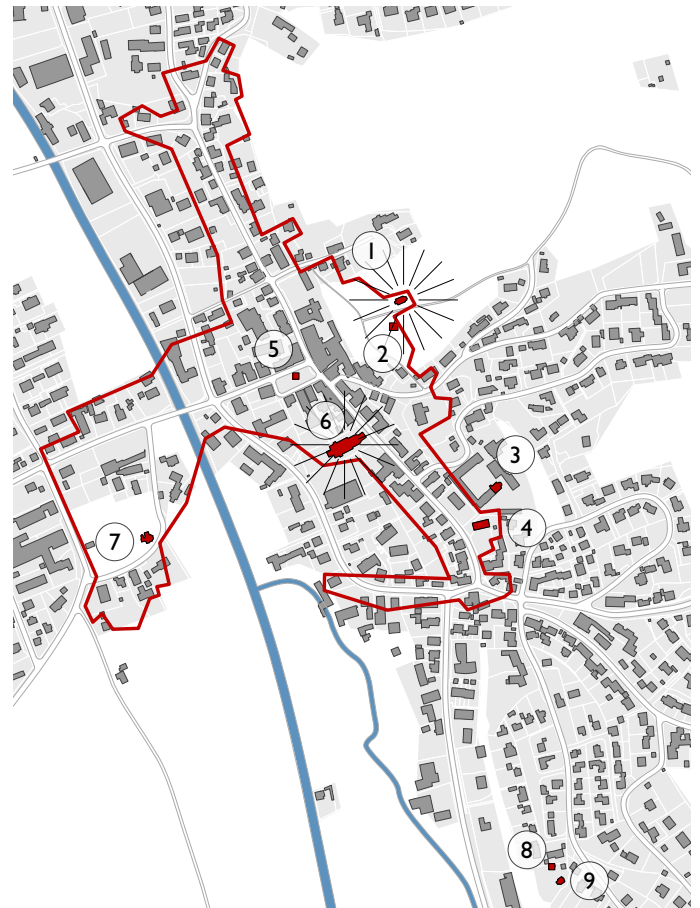
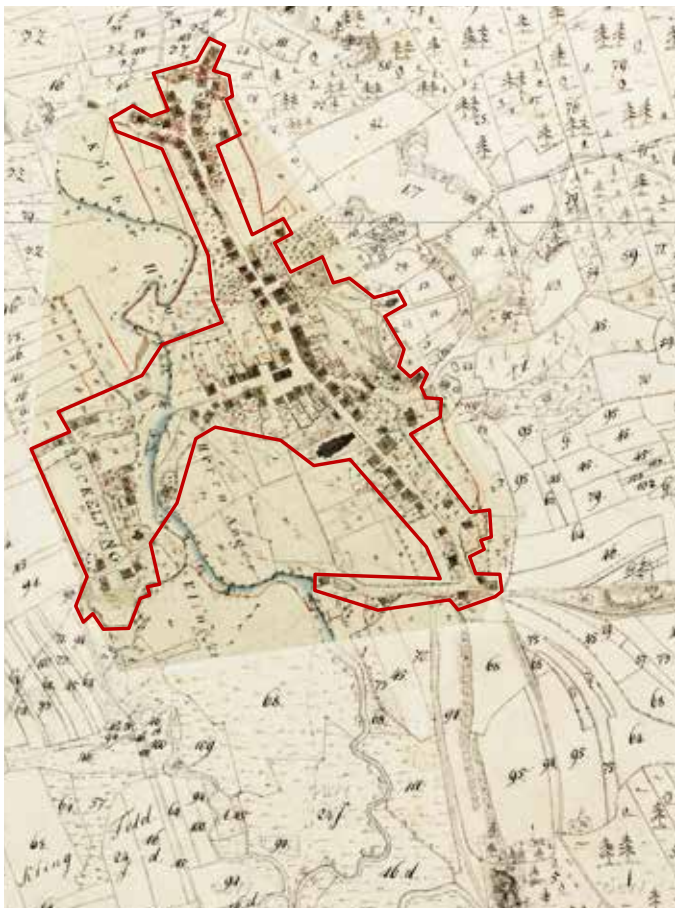
langgestreckter spätbarocker Saalbau mit eingezogenem Chor und Spindelhelm von Anton Kogler, 1719-23, Turmerhöhung von Johann Baptist Lethner, 1763; mit Ausstattung

7 Friedhofskirche (Rockelfinger Kirche)

ehem. Pfarrkirche St. Georg, polygonal abschließender Chor und Turm einer ehemaligen Saalkirche, 1516, Langhaus ab 1708 abgebrochen, Lourdesgrotte 1887 angefügt; mit Ausstattung

8/9 Ateliergebäude / Sommerhaus

ehem. Sommerhaus des Bildhauers Richard Engelman, eingeschossiger, asymmetrisch gegliederter Bau mit Satteldach, nach Entwurf von Henry van de Velde 1917 von Maurermeister Joseph Brädl erbaut; mit später erbauten, zugehörigem Ateliergebäude, eingeschossiger Schopfwalmdachbau



Historische Karte 1808-1864 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG

3.1. STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND ABGRENZUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET



Darstellung der verschiedenen Bebauungsstrukturen auf Basis der Flurkarte

Auf Basis der aktuellen Flurkarte wurden die verschiedenen Baustrukturen der Stadt farblich gekennzeichnet. Dadurch wird der grundsätzliche Aufbau der Stadt gut ablesbar.

Der zentrale Bereich (rot) zeichnet sich durch eine dichte Bauweise entlang der Straßen und Plätze aus. In den Gebäuden mit unterschiedlicher Grundfläche befinden sich heterogene Nutzungen (Wohnen, Dienstleistung, Handel, Gewerbe). Auch Gemeinbedarfsflächen (lila) sind hier angeordnet. Der Bereich bildet in weiten Teilen den ursprünglichen Siedlungskern ab. Die Gebäude entsprechen in Stellung und Größe in etwa dem alten Gebäudebestand, auch wenn einzelne Gebäude baulich überformt wurden.

Entlang der Strogenstraße befinden sich Gebäude mit größerer Grundfläche, die auf eine gewerbliche Nutzung schließen lassen. Nördlich des Marktplatzes haben sich größere Einzelhandelsflächen angesiedelt. Im Süden sind kleinere gewerbliche Betriebe vorhanden.

Weitere Gewerbeflächen (braun) liegen auf der anderen Seite der Strogen im Gewerbegebiet „Kleinfeld“. Hier befinden sich auch die großflächigeren Gemeinbedarfsangebote wie Schulen und Kindergarten.

In den Randlagen des Ortes im Norden, Süden und Westen des Ortszentrums befinden sich vor allem Wohnbauflächen (gelb). Im Westen ist eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung geplant.

Das Untersuchungsgebiet wurde so gewählt, dass es den zentralen Bereich sowie die Einkaufsflächen und die gewerblichen Flächen umfasst. Nach Westen werden der Schulbereich und die Flächen südlich der Strogenstraße eingebunden.



3.2. STÄDTEBAULICH PRÄGENDE BEBAUUNG

Der Bereich um den historischen Marktplatz mit dem angrenzenden Straßenzug entlang der Hauptstraße stellt den den Ort prägenden Bereich dar. Zwar sind die Gebäude denkmalrechtlich nicht geschützt, in ihrer Stellung, Größe und Ausrichtung bilden sie jedoch sehr gut den alten Ortskern von Markt Wartenberg ab.

In der Abbildung unten werden die denkmalgeschützten (pink) und die ortsbildprägenden Gebäude (lila) markiert. Als ortsbildprägend werden Gebäude eingeschätzt, die in ihrer Stellung den Stadtraum abbilden, aber auch in der Ausbildung der Fassaden und Dächer in besonderer Weise Teil des typischen Ortsbilds von Markt Wartenberg sind.

Die Gebäude am Marktplatz und entlang der Hauptstraße bilden eine weitgehend geschlossene und gut ablesbare Fassadenkante. In der Fassadenabwicklung sind nur wenige Lücken vorhanden.

Die katholische Pfarrkirche Mariä Geburt unterbricht diese Kante als alleinstehender Solitär. Damit wird die besondere Stellung in der Gebäudestruktur verstärkt. Ähnliches gilt auch für das Bürgerhaus, allerdings ist hier die Fassadenkante über eine längere Strecke unterbrochen, so dass die besondere Stellung dieses denkmalgeschützten Gebäudes nicht so prägnant in Szene gesetzt wird.

Einzelne Gebäude am Hang, die in zweiter Reihe hinter den Gebäuden an der Hauptstraße stehen prägen das Ortsbild, darunter auch das Josephsheim Wartenberg und ein Wohngebäude der Gemeinde, das derzeit saniert wird.

Ziel einer städtebaulichen Entwicklung sollte es sein, die typischen Stadtstrukturen im zentralen Bereich zu erhalten und zu ergänzen (Lückenschluss). Bei Sanierung oder Erneuerung der ortsbildprägenden Gebäude sollten die für den Ort typischen Elemente soweit möglich erhalten werden.

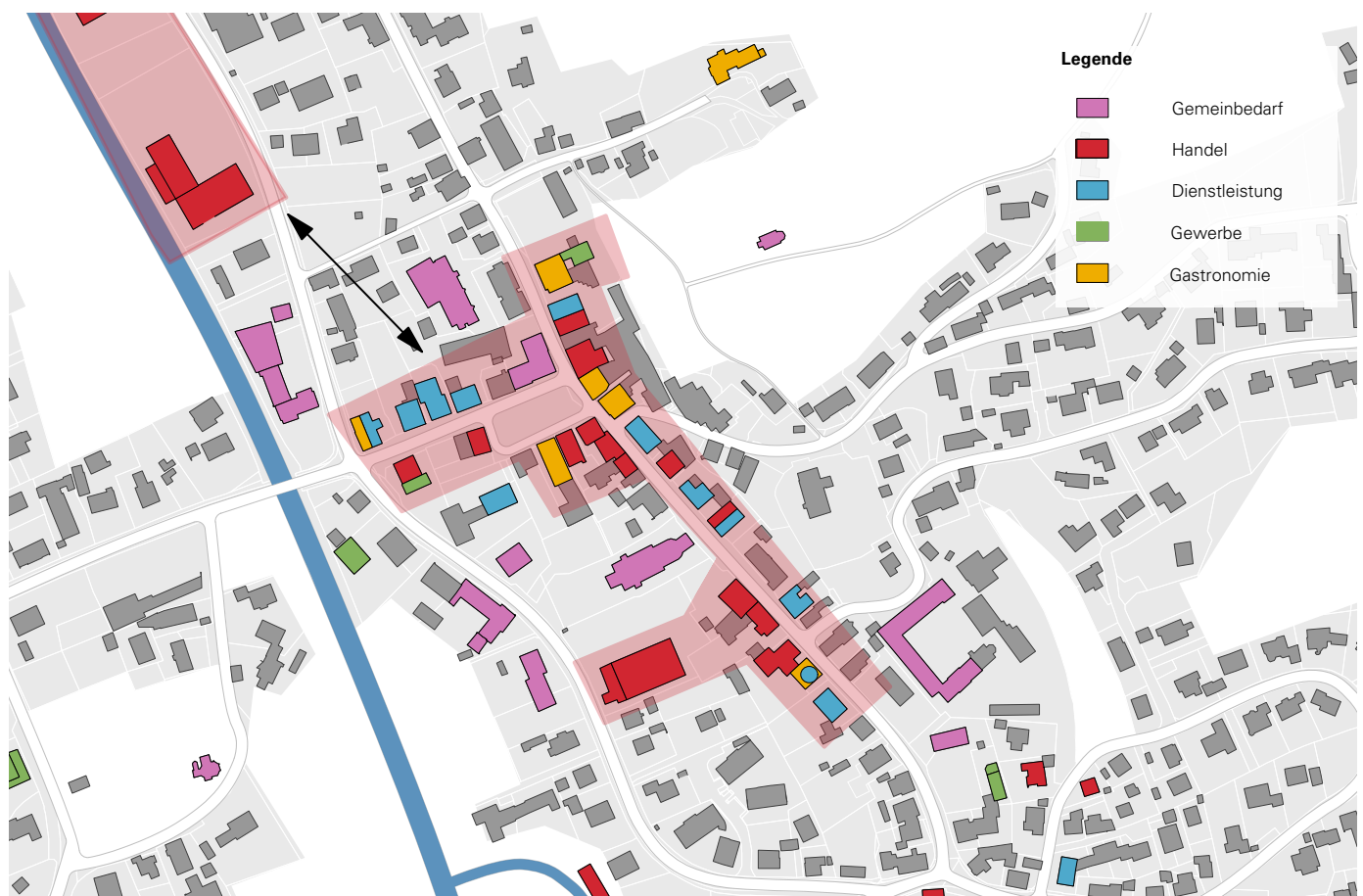


3.3. NUTZUNGEN

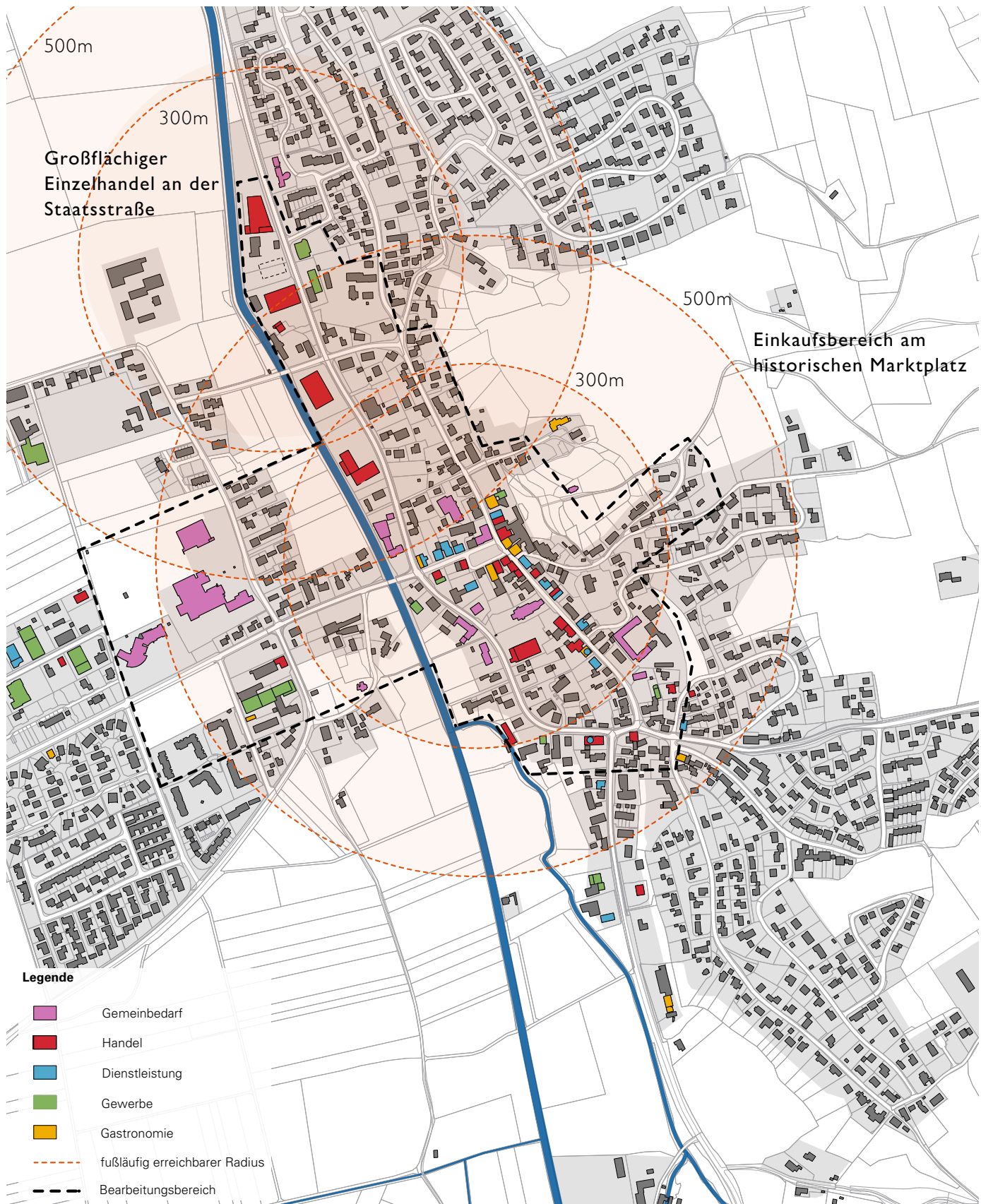
Viele unterschiedliche Nutzungen haben sich in Warthenberg vor allem am Marktplatz und an der Hauptstraße angesiedelt. Hier befinden sich kleinflächig Handelsangebote, Dienstleistungen wie Banken und Arztpraxen sowie verschiedene Gastronomiebetriebe. Auch diverse Gemeinbedarfsangebote wie das Rathaus, die Bücherei, Kirchen und Feuerwehr sind in zentraler Lage angesiedelt.

Die vielfältige Mischung der Angebote stärkt die allgemeine Besucherfrequenz, die eine Grundlage für eine stabile Einkaufslage darstellt. Zudem stärkt die hohe Aufenthaltsqualität am Marktplatz mit Freischankflächen und großzügigen Fußgängerbereichen die Attraktivität des Einkaufsbereichs. Der mittelgroße Lebensmittelhandel südlich der Kirche stellt einen zentral gelegenen Grundversorger dar. Zudem führt das Angebot zu einer stabilen Kundenfrequenz in der Ortsmitte.

Ein wichtiges Thema für die Betreiber der Angebote liegt in der Bereitstellung von ausreichend Kundenstellplätzen in der Nähe der Läden. Da der Einkaufsstandort Markt Warthenberg auch vom Einzugsgebiet in der Region lebt und diese Kunden vorzugsweise mit dem Auto in den Ort fahren, ist dieser Aspekt nicht zu vernachlässigen. Auf der anderen Seite steht die Anordnung von Pkw-Stellplätzen auf Straßen und Plätzen der Erhöhung der Attraktivität und der Schaffung neuer gut nutzbarer Aufenthaltsbereiche entgegen. Die Anordnung von Pkw-Stellplätzen in zentraler Lage ist daher eine wichtige Frage zur Ortsentwicklung.



3.4. VERÄNDERUNG DER EINKAUFSLAGE



Neben der Einkaufslage im zentralen Bereich am Marktplatz hat sich mit dem großflächigen Einzelhandelsangebot an der Strogenstraße ein weiterer Einkaufsbereich entwickelt. Dies liegt vor allem daran, dass in den innerstädtischen Lagen die Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel begrenzt sind, da Flächen für eine Geschäftserweiterung kaum vorhanden und die Anlieferbedingungen schwierig sind. Zudem können Kundenstellplätze im zentralen Bereich am Marktplatz nur eingeschränkt zur Verfügung gestellt werden.

Der Einkaufsbereich an der Strogenstraße liegt in fußläufiger Nähe zum Marktplatz, d.h. in einem Radius von 300m (enger fußläufiger Abstand) bis ca. 600m. Durch die räumliche Nähe der neuen Handelsflächen ist eine Stärkung der Einkaufslage am Marktplatz möglich. Allerdings wäre hierfür eine gut wahrnehmbare und attraktive räumliche Anbindung der großflächigen Handelsflächen an die Ortsmitte hilfreich. Möglich wäre zum Beispiel eine gezielte Aufwertung der Fuß- und Radwege und eine Attraktivierung der begleitenden Angebote, u.a. durch mehr Fahrradstände und Sitzgelegenheiten an den Wegen.

Es ist geplant, im nördlichen Abschnitt der Handelsflächen an der Strogenstraße neben den vorhandenen Lebensmittelhandelsflächen eine Drogerie anzusiedeln. Die Angebote von Lebensmittelhandel und Drogerie profitieren gegenseitig von der hohen Kundenfrequenz und können gemeinsam Stellplatzflächen nutzen. Es entsteht damit ein neuer in sich funktionierender Einkaufsbereich.

Es ist zu erwarten, dass bestehende und neue Einzelhändler eine Ansiedlung in unmittelbarer Nähe zu diesem neuen Einkaufsbereich suchen. Möglich wäre diese z.B. auf wenig genutzten Grundstücken auf der östlichen Straßenseite der Strogenstraße. Damit verschiebt sich der Einkaufsbereich von Wartenberg vom Areal Marktplatz / Hauptstraße zum Areal Marktplatz / Strogenstraße.

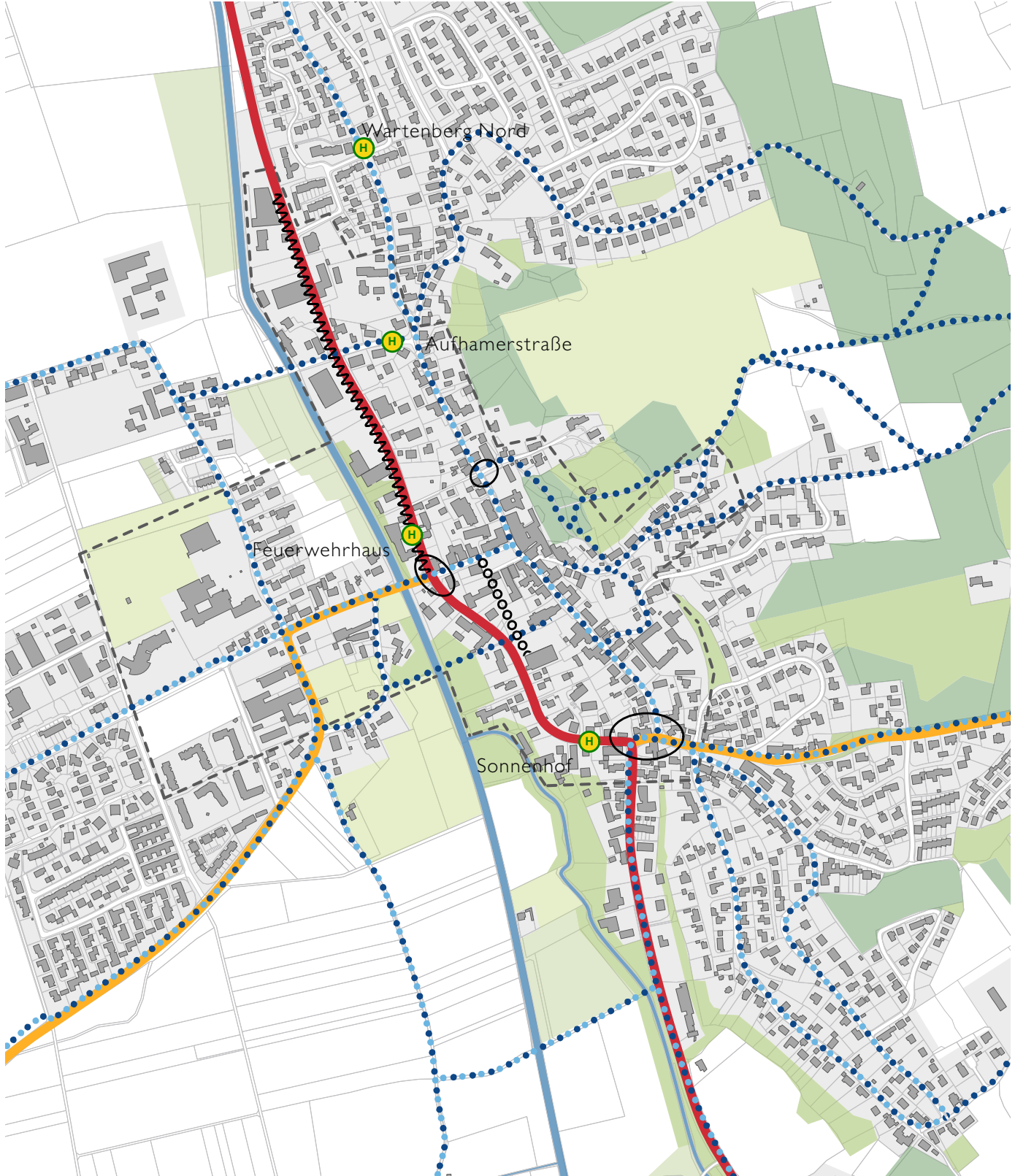
Um eine Konkurrenz der Einkaufsbereiche untereinander zu verhindern und die Einkaufslage und Belebung am Marktplatz zu erhalten, sollte dieser Prozess steuernd begleitet werden.

So sollte sorgsam geprüft werden, welche neuen Angebote in Markt Wartenberg wo angesiedelt werden sollten. Der Einkaufsbereich an der Staatsstraße sollte die Angebote im zentralen Bereich ergänzen und sich vor allem auf das verkehrsorientierte Segment beschränken. Eine Steuerung ist zum Beispiel möglich durch die Festlegung der neuen Nutzungen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens.

Am Marktplatz sollten vor allem Angebote angeordnet werden, die eine hohe Frequenz bringen und somit die Attraktivität der Ortsmitte steigern. Auch die Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen und die Ergänzung des Stellplatzangebotes kann hier unterstützen.

Soll der Lebensmittelhandel südlich der Kirche langfristig in zentraler Lage gehalten werden, so muss die Lagequalität gut herausgearbeitet werden, z.B. durch eine direkte Fußwegeanbindung an den Marktplatz oder die Schaffung von offenen Blickbezügen zur benachbarten Pfarrkirche.

3.3. VERKEHR UND MOBILITÄT



Staatstraße (rot), Ortsstraße (gelb), Bushaltestelle (gelber Kreis), Fahrradwege (dunkelblau gepunktete Linie), Wander- und Fahrradwege (hell- und dunkelblau gepunktete Linie), Aufwertung der bestehenden Wege (Zickzacklinie), Ergänzung Wegenetz schwarz gepunktete Linie) und Verbesserung der Querungsmöglichkeiten (schwarzer Kreis)

Durch den Ort verlaufen zwei überörtliche Straßen: die Staatsstraße 2082 (Strogenstraße, Erdinger Straße) von der Autobahn A92 München Deggendorf im Norden in Richtung der Kreisstadt Erding im Süden und die Kreisstraße (Pesenlerner Straße, Badstraße) von Osten nach Westen.

Durch die Strukturentwicklung im Flughafenumland wird auch Wartenberg an verschiedenen Stellen von einer Erhöhung der Verkehrszahlen betroffen sein: auf der Staatsstraße 2082 nach Erding wird sich der Gesamtverkehr bis zum Jahr 2020 auf 5.800 Kfz/Tag erhöhen (vgl. 2005: 3.400 Kfz/Tag). Im Flächennutzungsplan wurde ein Trassenkorridor ausgewiesen, der im Westen von der Kreisstraße abzweigt, an den Gewerbegebieten Aufham und Thenn vorbeiführt und im Norden am Kreisverkehr an die Staatsstraße anschließt. Damit soll der Durchfahrtsverkehr vor allem im Ortskern verringert werden.

Über die MVV-Regionalbuslinie 501 ist Wartenberg an Erding und Moosburg angebunden. Im Ort gibt es vier Haltestellen: Wartenberg Nord, Aufhamerstraße, Feuerwehrhaus und Sonnenhof. Die Bushaltestellen sind nicht barrierefrei ausgestaltet.

Im Ortsbereich sind bereits zahlreiche Wegeverbindungen vorhanden. Allerdings führen diese größtenteils entlang der Straßen. Vor allem auf den Fußwegen im südlichen Teil der Strogenstraße wird eine Nutzung durch zahlreiche Engstellen, u.a. durch Bäume, beeinträchtigt. Die Wegeverbindung zwischen dem zentralen Bereich und dem Einkaufsbereich an der Staatsstraße ist nur wenig attraktiv ausgebildet.

Die wichtigen Kreuzungspunkte im Umfeld der Ortsmitte sind nicht ihrer zentralen Lage entsprechend gestaltet und nicht im Straßenraum ablesbar. Insbesondere an diesen Stellen fehlen die Querungsmöglichkeiten bzw. sind die Übergänge unübersichtlich und damit schwer zu nutzen.



3.4. NATURSCHUTZ UND FREIFLÄCHEN



Wartenberg liegt im Landschaftsraum „Isar-Inn-Hügelland“ (09), einer strukturreichen Hügellandschaft mit feinteiliger Reliefgestalt und dichtem Gewässernetz (Tal-Asymmetrie). Im Westen prägen zudem hoch liegende Kuppenwälder das Landschaftsbild.

Entlang der Flusstäler von Isen und Vils und im stärker reliefierten Wartenberger Hügelland hat sich ein klein-strukturiertes landwirtschaftliches Nutzungsmosaik mit dispers verteilten Einzelhöfen, Weilern und Kirchdörfern erhalten. Wartenberg liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Hangkante und Hügelland bei Wartenberg/Fraunberg (09.I).

Der östlich der Strogen liegende Siedlungsbereich von Wartenberg zählt zum Erholungsraum „Erdinger Holzland“. Zudem verläuft der Erholungsraum „Strogental“ durch das Ortsgebiet. Die Erholungsräume dienen der Sicherung und Entwicklung der Erholungsnutzung.

Entlang der Strogen wurde das Biotop „Gewässerbegleitgehölze an Strogen und Strogenkanal zwischen Wartenberg und Troll“ festgesetzt. Die Gewässerbegleitgehölze entlang des Strogenkanals und der Strogen zwischen Wartenberg im Süden und der Landkreisgrenze im Norden sind nur in Teilen geschlossen. Die Strogen und der gesamte Strogenkanal sind im Bereich des Biotops stark begradigt und verbaut.

Der zentrale Siedlungsbereich liegt zwischen der Strogen im Westen und der Hangkante im Osten. Die Freiräume ziehen sich somit aus der freien Landschaft entlang der Strogen und über den Hang bis in den Ort hinein. Abgesehen davon gibt es im Ortsgebiet selbst kaum größere Freiflächen. Im Rahmen einer baulichen Entwicklung entsprechend der steigenden Bevölkerungszahlen und einem damit verbundenen verdichteten Wohnraumangebot, ist besonders auf eine ausreichende Versorgung mit wohnortnahen Freiräumen zu achten.



3.5. MÄNGEL UND POTENTIALE

3.5.1. MÄNGELKARTE



LEGENDE

-  Flächen, auf denen mittelfristig eine bauliche Entwicklung denkbar erscheint. Im Rahmen der Umgestaltung sollten die Ziele zur Entwicklung des jeweiligen Ortsbereiches berücksichtigt werden.
-  Fehlende bauliche Kante zur räumlichen Definition der Straßen-/ Platzkante.
-  Gebäudeleerstand
-  Sanierungsbedürftige Gebäude
-  Unbefriedigende Erdgeschosszone
-  zu starke Eingrünung
-  Platzfläche mit Potential zur Aufwertung in Bezug auf Gestaltung oder Nutzbarkeit.
-  Grünfläche mit Potential zur Aufwertung in Bezug auf Gestaltung oder Nutzbarkeit.
-  Verkehrsflächen mit Potential zur Aufwertung in Bezug auf Gestaltung oder Nutzbarkeit.
-  für Fußgänger schwierige Kreuzungspunkte
-  Fehlende oder wenig attraktive Fußwegeanbindungen

3.5.2. BESTANDSBEWERTUNG

I **Bauliche Neuordnung auf dem Grundstück an der Oberen Hauptstraße**

Die gut ablesbare Fassadenkante entlang der Oberen Hauptstraße ist auf diesem Grundstück unterbrochen. Im Rahmen einer baulichen Neuordnung auf dem Grundstück sollte die fehlende bauliche Kante entlang der Straße ergänzt werden. Damit wird auch die besondere Stellung des denkmalgeschützten Bürgerhauses auf dem angrenzenden Grundstück gestärkt.



2/3/4 **Sanierungsbedürftige Gebäude an der Oberen Hauptstraße**

Entlang der Oberen Hauptstraße stehen vereinzelt sanierungsbedürftige Gebäude. Diese bilden durch ihre Stellung den historischen Verlauf der Straße ab und prägen damit das Ortsbild. Um die wichtigen Raumkanten im Straßenraum zu erhalten, sollten diese Gebäude beibehalten werden.



5 **Flächen im Vorfeld des Bürgerhauses**

Das Bürgerhaus wird bereits von verschiedenen Vereinen aus dem Ort genutzt. Das denkmalgeschützte Gebäude mit dem Baumplatz im Vorfeld bildet einen attraktiven Baustein im zentralen Bereich. Eine maßvolle Entwicklung der Fläche als kleiner Treffpunkt des Ortes für gezielte Veranstaltungen wäre vorstellbar.



6 **Autowerkstatt an der Oberen Hauptstraße**

Die Nutzung durch die Autowerkstatt im direkten Umfeld des Bürgerhauses entspricht nicht der zentralen Lage. Mit einer Verlagerung der Nutzung in das von der Gemeinde geplante Gewerbegebiet könnte das Grundstück für die Ortsmitte stärkende Nutzungen vorgehalten werden.



7 **Kreuzungsbereich Obere Hauptstraße / Strogenstraße**

Der Kreuzungsbereich stellt den Eingang zum zentralen Bereich aus Richtung Süden dar. Durch die großen Zufahrtsradien ist die Kreuzung für Autofahrer sehr weitläufig gestaltet. Für Fußgänger ist der Kreuzungsbereich eher unübersichtlich ausgebildet. Neben der Heckenpflanzung zu beiden Seiten der Oberen Hauptstraße erschweren auch die Längsparker auf der gegenüberliegenden Seite eine sichere Querung der Strogenstraße / Badstraße.



8 Gebäude an der Strogenstraße mit unbefriedigender Erdgeschosszone

Das Gebäude befindet sich an der Strogenstraße und grenzt unmittelbar an den Gehweg an. Eine Wohnnutzung ist an dieser Stelle aufgrund der direkten Nähe zur Straße und der erhöhten Verkehrsbelastung nicht sinnvoll. Da hier der zentrale Bereich des Ortes beginnt sollte eine geeignete Nutzung angesiedelt werden.



9 Querung an der Strogenstraße

Die Querung liegt an einer ungünstigen Stelle und ist unübersichtlich und sehr schmal. Auch die Qualität der Gestaltung ist nicht ausreichend.



10 Parkplatz an der Metzgerei

Auf dem Parkplatz fehlen die Markierungen für die Stellplätze und die Zufahrt. Dies führt vor allem beim Einbiegen auf die Badstraße im Bereich der Querung zu unübersichtlichen Situationen.



11 Querung an der Erdinger Straße

Die Erdinger Straße ist an dieser Stelle durch die Kreuzung sehr breit. Eine Querung für Fußgänger und Fahrradfahrer ist erschwert. In diesem Bereich ist keine Querungshilfe vorhanden.



12 Bushaltestelle an der Strogenstraße

Die Bushaltestelle hat kein Wartehäuschen und ist nicht barrierefrei ausgebildet. Der Wartebereich liegt direkt im Vorfeld von zwei Grundstücksausfahrten.



13 Fußwege an der Strogenstraße

Entlang der Strogenstraße entstehen auf den Fußwegen durch die vorhandenen Baumpflanzungen teilweise Engstellen. Eine Nutzung mit Kinderwagen oder Rollator wird dadurch stark eingeschränkt.



14 Parkplatz im Vorfeld des Supermarkts

Der großflächige Parkplatz des Supermarkts ist stark eingegrünt. Dadurch wird die Sicht auf die Kirche versperrt. Die Fläche ist derzeit vor allem auf den Pkw-Verkehr ausgerichtet. Im Rahmen einer Umgestaltung sollte die Sicherheit und Orientierung für Fußgänger und Radfahrer erhöht werden. Damit sollte auch die Anbindung an den Marktplatz verbessert werden.



15 Wegeverbindung zwischen Supermarkt, Kirche und Marktplatz

Im Bereich der Kirche sind mehrere Wegeverbindungen zwischen Oberer Hauptstraße und Strogenstraße vorhanden. Diese sind jedoch durch sehr hohe Hecken kaum sichtbar. Eine direkte Anbindung an den Marktplatz besteht nicht.



16 Flächen im Vorfeld der Kirche

Durch die hohe Bepflanzung im Vorfeld ist die Kirche von der Strogenstraße nicht sichtbar. Die Fläche um das Kriegerdenkmal soll umgestaltet werden. Dabei sollte auch der Bereich am Zebrastreifen als Aufenthaltsbereich mit eingebunden und aufgewertet werden.



17 Querung über die Strogenstraße

Der Zebrastreifen ermöglicht es an dieser Stelle die Strogenstraße zu queren. Allerdings ist durch die starke Eingrünung und die Ausfahrt des Supermarkts die Sicht eingeschränkt und es entstehen unübersichtliche Situationen.



18 Baustoffhandel an der Strogenstraße

Die Nutzung des Baustoffhandels entspricht nicht der zentralen Lage. Im Rahmen einer Verlagerung in das von der Gemeinde geplante Gewerbegebiet könnte an dieser Stelle eine den zentralen Bereich stärkende Nutzung angesiedelt werden (z.B. Parken in zentraler Lage).



19 Kreuzung Strogenstraße / Thenner Straße

Die Kreuzung bildet den Ortseingang aus Richtung Osten über die Thenner Straße kommend. Für Fußgänger und Radfahrer ist die Kreuzung nur schwer zu queren. Es ist lediglich ein Fußgängerüberweg an der Seite der Feuerwehr vorhanden. Bei einer Umgestaltung sollte darauf geachtet werden, hier eine sichere Überquerung der Straße zu ermöglichen.



20 Ehemalige Schlosserei

Das Grundstück der ehemaligen Schlosserei in zentraler Lage am Marktplatz bietet Platz für eine bauliche Entwicklung.



21 Grundstück am Marktplatz

Das Gebäude steht unmittelbar am Marktplatz und ist deutlich niedriger als die umliegenden Gebäude. Eine Erhöhung der Geschossigkeit ist denkbar, um die Platzkante zu fassen. Im Rahmen einer baulichen Entwicklung auf dem Grundstück sollte auch eine fußläufige Anbindung an die Kirche und den Supermarkt geplant werden.



22 Marktplatz

Der Marktplatz wird durch die vielen Handelsangebote und die wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen im Umfeld als zentraler Bereich wahrgenommen. Durch eine Umgestaltung sollte die Attraktivität und Aufenthaltsqualität erhöht werden. Auch die Stellplatzsituation sollte gelöst werden.



23 Bauliche Neuordnung der Grundstücke am Nikolaiberg

Die Gebäude an der Nikolaibergstraße stehen leer und sind in einem schlechten baulichen Zustand. Durch die Lage am Hang prägen die Gebäude das Ortsbild. Bei einer baulichen Neuordnung sollte genau geprüft werden, welche Nutzungen hier sinnvoll sind.



24 Grundstück der Brauerei

Das Grundstück wird zum Teil als Parkplatz genutzt. Durch ein Schließen der Fassadenkante im Rahmen einer baulichen Entwicklung auf dem Grundstück könnte die Markanz der Hauptstraße gestärkt werden.



25 Grundstücke an der Strogenstraße

Mehrere Grundstücke an der Strogenstraße zwischen dem Einkaufsbereich und dem Marktplatz sind nicht bebaut. Die Straße ist dadurch baulich nicht gefasst und der Bereich wird nicht als innerörtlich wahrgenommen. Bei einer baulichen Entwicklung sollte eine straßenbegleitende Baukante ergänzt werden. Dies stärkt zudem die Verbindung in Richtung Ortsmitte.



26 Grundstücke an der Thenner Straße

Die südlich der Thenner Straße liegenden Grundstücke sind größtenteils nicht oder kaum bebaut. Durch die fehlenden baulichen Kanten wird der Bereich nicht als Ortseingang wahrgenommen. Zur Stärkung der räumlichen Wirkung als innerörtliche Straße ist eine gezielte Ausbildung einer baulichen Kante anzustreben.



27-28 Sanierungsbedürftige Gebäude am Nikolaiberg

Entlang der Nikolaibergstraße und dem Zieglerweg stehen vereinzelt sanierungsbedürftige Gebäude. Diese bilden durch ihre Stellung den historischen Verlauf der Straße ab und prägen damit das Ortsbild.

29 Nikolaibergstraße

Die Nikolaibergstraße ist in ihrer derzeitigen Ausbildung sehr schmal. Um die Anfahrbarkeit der angrenzenden Grundstücke zu sichern, werden Maßnahmen zur Entlastung wie die Ausbildung von Ausweichstellen zur Begegnung erforderlich.



4. SANIERUNGSGEBIET

4.1. DURCHFÜHRUNG DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Ziel des Marktes Wartenberg ist eine städtebauliche Verbesserung und Aufwertung der bereits bebauten Bereiche in der Ortsmitte. Dazu führt der Markt ein städtebauliches Sanierungsverfahren durch, das sich auf ein bestimmtes, von der Gemeinde festzulegendes Gebiet bezieht.

Die im vorangegangenen Abschnitt „Mängel und Potentiale“ erhobenen städtebaulichen Missstände sollen durch gezielte Sanierungsmaßnahmen in einem zügigen Prozess verbessert werden. Dazu werden die jeweiligen Einzelmaßnahmen vorab auf ein einheitliches Ziel ausgerichtet, aufeinander abgestimmt und miteinander verflochten.

Neben der einheitlichen Vorbereitung und der zügigen Durchführung ist auch das öffentliche Interesse eine wichtige Voraussetzung zur Durchführung eines Sanierungsverfahrens.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme beginnt formal mit dem Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen. Eine genaue Festlegung der Sanierungsdauer ist nicht möglich, da sich eine Durchführung auch aus verschiedenen Gründen verzögern kann. Dennoch sollten im Regelfall nicht mehr als 10 bis 15 Jahre für die Durchführung der Sanierung veranschlagt werden. Dies hat entsprechende Folgen auf die Größe des Sanierungsgebietes.

Das Sanierungsgebiet soll so begrenzt werden, dass sich die städtebauliche Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt. In das Grundstück können auch Grundstücke einbezogen werden, auf denen keine städtebaulichen Missstände vorliegen. Andererseits können einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, ganz oder teilweise aus dem Sanierungsgebiet ausgenommen werden. Dies ist jedoch nicht möglich bei

- Grundstücken, auf denen Ordnungs- und Baumaßnahmen durchgeführt werden müssen,
- Grundstücken, auf denen während der Durchführung der Sanierung bauliche oder sonstige Veränderungen verhindert werden sollen,
- Grundstücken, für die eine Verbesserung der Erschließung in Betracht kommt,
- Grundstücken, bei denen mit einer sanierungsbedingten Steigerung des Bodenwerts zu rechnen ist.

4.2. ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES



5. ZIELE UND HANDLUNGSFELDER

ALLGEMEINE ZIELE ZUR ENTWICKLUNG DER ZENTRALEN BEREICHE IN MARKT WARTENBERG

Markt Wartenberg soll als guter Wohnstandort mit einem vielfältigen Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsschichten und einer guten Versorgung erhalten und entwickelt werden.

Die vorhandenen Handelsbereiche sollen langfristig erhalten und gestärkt werden. Der Handelsbereich soll auch auf die Versorgung der umliegenden Gemeinden ausgerichtet werden.

Die ortstypische Bebauung und die räumlich stark prägenden öffentlichen Räume sollen langfristig erhalten und weiterentwickelt werden.

Im Ort soll das partnerschaftliche Miteinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmer ermöglicht werden. Dafür sollen die Belange von Radfahrern und Fußgängern verstärkt berücksichtigt werden.

Es sollen auch alternative Mobilitätskonzepte wie Elektromobilität in der Ortsentwicklung Berücksichtigung finden.

BEREICH I - UMFELD MARKTPLATZ

Der Marktplatz ist der Mittelpunkt von Markt War-
tenberg. Hier sind zentrale Angebote der Stadt an-
gesiedelt. Der Stadtraum ist in seinen Proportionen
und räumlichen Kanten erhalten geblieben und stellt
einen wichtigen Identifikationspunkt des Ortes dar.
Der Bereich am Marktplatz soll als belebter und gut
besuchter Treffpunkt des Ortes erhalten und weiter-
entwickelt werden.

Handlungsfelder zur Entwicklung des Bereichs „Um- feld Marktplatz“

- H1 Aufwertung des Marktplatzes
- H2 Schaffung von Pkw-Stellplätzen in zentraler Lage
am Marktplatz
- H3 Bauliche Neuordnung der leer stehenden Gebäu-
de am Nikolaiberg
- H4 Ausbildung eines attraktiven Zugangs zum Markt-
platz von Westen



HI - AUFWERTUNG DES MARKTPLATZES

Der Marktplatz von Markt Wartenberg wurde durch eine aufwendige Umgestaltung der Belagsflächen aufgewertet. Mit der Umgestaltung des Marktplatzes wurden freie Flächen zum Aufenthalt geschaffen. Sie werden als Freischankflächen und für einen Marktstand genutzt. Am Marktplatz sind Einzelhandel, Gemeinbedarf und Dienstleistungen angeordnet. Damit wird der Marktplatz zum alltäglichen Treffpunkt für die Bewohner.

Die Weiterentwicklung der Konzepte zur Belebung und Aufwertung des Marktplatzes ist zentrales Ziel der Ortsentwicklung.

Mögliche Herangehensweisen zur Aufwertung des Marktplatzes

- Stärkung des Marktplatzes als belebter Treffpunkt und markante Mitte des Ortes, z.B. durch die gezielte Durchführung von Veranstaltungen auf dem Platz oder die Ergänzung der belebenden Angebote in Erdgeschosszonen.
- Reduzierung der Pkw-Stellplätze auf dem Marktplatz durch Verlagerung von Teilen der Stellplatzfläche, Vorhalten von Kundenstellplätzen in ausreichender Anzahl, Sicherstellen, dass diese Parkplätze nur für Kunden vorgehalten werden, z.B. durch eine Reduzierung der erlaubten Parkdauer und die konsequente Kontrolle der Belegung.
- Förderung einer baulichen Ergänzung bzw. Sanierung von nicht oder minder genutzten Gebäuden am Platz durch die Unterstützung der Eigentümer zum Beispiel bei der Erstellung von Nutzungskonzepten oder der Hilfestellung bei Baugenehmigungen, Präferieren von den Marktplatz belebenden Angeboten in den Erdgeschosszonen.
- Ergänzung von Angeboten am und auf dem Marktplatz, die den Aufenthalt auf dem Platz initiieren und die Besucherfrequenz stärken. Mögliche Ansatzpunkte hierfür wären:
 - Der Ausbau des Wochenmarktes durch die gezielte Ergänzung der Sortimente, durch den Aufbau von Sondermärkten im Jahresablauf, durch die Verknüpfung des Marktes mit Veranstaltungen ortsansässiger Vereine und aktiver Gruppen oder durch die verstärkte Einbindung von Anbietern von Waren aus der Region.
 - Die Anordnen von Anziehungspunkten am Marktplatz wie eine beispielbare Skulptur oder ein Wasserspiel auf dem Platz.
 - Die Erweiterung der Freischankflächen am Platz.
 - Ergänzung von frequenzbringenden Angeboten, wie z.B. Arztpraxen, im Umfeld des Marktplatzes.



H2 - SCHAFFUNG VON PKW-STELLPLÄTZEN IN ZENTRALER LAGE AM MARKTPLATZ

Ziel der Umgestaltung des Marktplatzes ist es, einen Großteil der hier angesiedelten Pkw-Stellplätze zu verlagern, um eine freie Fläche zum Aufenthalt und für Veranstaltungen zu schaffen. Dabei sollen Kundenstellplätze in ausreichender Anzahl im Vorfeld der Läden erhalten bleiben. Um die Angebote in zentraler Lage zu erhalten und zu stärken müssen hier Pkw-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Es soll eine Möglichkeit zur Anordnung von Pkw-Stellplätzen für Kunden, Bewohner und Besucher in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz gefunden werden.

Mögliche Herangehensweisen zur Schaffung von Pkw-Stellplätzen in zentraler Lage am Marktplatz

- Prüfen der Varianten zur Anordnung einer Pkw-Stellplatzanlage in fußläufiger Nähe zum Marktplatz im Rahmen einer Feinuntersuchung. Betrachtung der möglichen Standorte hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit, dem baulichen Aufwand und damit den Herstellungskosten, der Wegeanbindung zum Marktplatz und der Auffindbarkeit in der Ortsmitte. Mögliche Ansätze für die Schaffung von Pkw-Stellplätzen in Markt Wartenberg wären unter anderem:
- Schaffen von mehrgeschossigen Stellplatzanlagen auf bestehenden Stellplätzen in Abstimmung mit den Nutzern und der Eigentümern.
- Prüfen der Möglichkeit zur Schaffung von neuen öffentlichen Stellplatzflächen durch die Verlagerung von innerstädtischen Gewerbeflächen in das neu geplante Gewerbegebiet durch Flächentausch.
- Anordnung von Stellplätzen auf bislang bebauten Flächen (z.B. auf den Flächen der leerstehenden Gebäude am Nikolaiberg).
- Weiterführung der Winter-Sommer-Regelung zur Parkierung am Marktplatz.



H3 - BAULICHE NEUORDNUNG LEER STEHENDER UND GERING GENUTZTER GEBÄUDE

Die Bebauung am Nikolaiberg bildet einen prägnanten Abschluss des Marktplatzes im Norden. Die beengte Lage am Hang stellt eine Herausforderung zur Ansiedlung von neuen Nutzungen dar. Derzeit stehen einzelne Gebäude in diesem Areal leer. Von Seiten der Stadtverwaltung bestehen Überlegungen, in den Hang Stellplätze in einer Parkgarage anzuordnen.

Auch am Marktplatz sind einzelne Gebäude wenig genutzt, eine bauliche Entwicklung ist mittelfristig zu erwarten. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Ortsbildes im Rahmen baulicher Ergänzungen sollte angestrebt werden.

Die Bebauung in zweiter Reihe hinter dem Marktplatz soll als attraktiver räumlicher Abschluss des Marktplatzes ausgebildet werden. Hier sollen Angebote angesiedelt werden, die der beengten räumlichen Situation gerecht werden und die Ortsmitte stärken.

Bauliche Ergänzungen sollen sich in ihrer Körnung, Fassadengestaltung, Stellung im Stadtraum, Dachform und Gebäudeproportion in das bestehende Ortsbild einfügen.

Mögliche Herangehensweisen zur baulichen Neuordnung leer stehender und gering genutzter Gebäude am Marktplatz und am Nikolaiberg

- Erarbeiten von Konzepten zur Neubelegung von Gebäuden bzw. baulichen Neuordnung von Grundstücken in Zusammenarbeit mit den privaten Eigentümern.
- Anordnung von Nutzungen und Angeboten auf der Fläche der leer stehenden Gebäuden, die die Ortsmitte stärken und gleichzeitig der beengten Lage am Hang gerecht werden. Berücksichtigen der Belange zum Erhalt und zur Stärkung des Ortsbildes des innerörtlichen Ensembles am Marktplatz. Mögliche Nutzungen auf den Flächen wären unter anderem:
 - Anordnen einer mehrgeschossigen Parkgarage vor dem Hang auf Fläche der derzeitigen Gebäude. (Prüfen möglicher Konzepte hinsichtlich Veränderungen des Ortsbildes, den baulichen Anforderungen durch die direkte Lage am Hang (Standicherheit, Statik), den Kosten etc. Im Rahmen der Feinuntersuchung sollte auch geprüft werden, ob die Höhenlage der Straße genutzt werden kann, um eine aufwendige Rampeanlage für ein Parkdeck zu vermeiden).
 - Bau von seniorengerechtem Wohnen mit reduziertem Stellplatzschlüssel sowie ergänzende Angebote wie Tagespflege für Senioren u.ä.



H4 - AUSBILDUNG EINES ATTRAKTIVEN ZUGANGS ZUM MARKTPLATZ VON WESTEN

Von der Thenner Straße kommend ist der zentrale Bereich des Ortes mit Marktplatz und markantem Gebäudeensemble nicht wahrnehmbar. Um die Prägnanz des Ortes zu stärken und die räumliche Anbindung der westlichen Ortsteile zu schaffen ist es sinnvoll, den Zugang zum Marktplatz im Bereich der Kreuzung Thenner Straße / Strogenstraße attraktiv auszubilden.

Der Kreuzungsbereich Thenner Straße / Strogenstraße soll attraktiv ausgebildet werden. Dabei sollte vor allem die fußläufige Querung der Staatsstraße verbessert werden und die Wegeanbindung zu den Einkaufsflächen an der Strogenstraße aufgewertet werden.

Mögliche Herangehensweisen zur Ausbildung eines attraktiven Zugangs zum Marktplatz von Westen

- Bauliche Entwicklung der Grundstücke Am Marktplatz / Strogenstraße in Zusammenarbeit mit den privaten Eigentümern mit dem Ziel, die Ortsmitte auch von Westen kommend sichtbar auszubilden und hier belebende, die Ortsmitte stärkende Angebote im Erdgeschoss anzusiedeln.
- Prüfen der Möglichkeiten zur Verlagerung von Nutzungen, die nicht den zentralen Bereich stärken (z.B. Baustoffhändler) in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern, z.B. durch Flächentausch. Ansiedeln von ergänzenden Angeboten (wie z.B. Ärztehaus) in direktem Anschluss an die zentrale Mitte des Ortes.
- Aufwertung der Querungshilfe über die Straße mit dem Ziel, diese sichtbar und damit sicher auszubilden und die Verkehrsgeschwindigkeit auf der Straße zu reduzieren (z.B. Lage und Größe der Querungshilfe).
- Aufwerten der Wegeanbindung an die Einkaufsflächen an der Strogenstraße (z.B. Fußwegebreite, Bepflanzung, Radwegführung, Orientierung).



BEREICH 2 - ZENTRALER BEREICH DER OBEREN HAUPTSTRASSE

Die Obere Hauptstraße ist Teil des „alten Ortsbereichs“ von Markt Wartenberg und wichtiger Bestandteil der heutigen Ortsmitte. Der Straßenabschnitt soll als wichtiger Bereich der Ortsmitte in seiner typischen Ausbildung erhalten und entwickelt werden.

Handlungsfelder zur Entwicklung des zentralen Bereichs „Obere Hauptstraße“

- H5** Bauliche Ergänzung an der Oberen Hauptstraße
- H6** Aufwertung der Oberen Hauptstraße als belebter Teil der Ortsmitte
- H7** Stärkung des zentral gelegenen Lebensmittelhandels
- H8** Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Badstraße / Obere Hauptstraße



H5 - BAULICHE ERGÄNZUNG AN DER OBEREN HAUPTSTRASSE

Der zentrale Bereich der Oberen Hauptstraße ist in seiner historischen Straßenführung heute noch gut ablesbar. Er ist ein markanter, die Ortsmitte prägender Bereich von Markt Wartenberg. Besonders prägend ist die durchgängige Fassadenabwicklung, die den Straßenraum fasst. Die Kirche und das Bürgerhaus bilden markante Blickpunkte. Einzelne Grundstücke weisen Lücken in der baulichen Abfolge auf und bieten Potentiale zur städtebaulichen Aufwertung.

Ziel einer baulichen Entwicklung ist der Erhalt des ortstypischen Stadtraums. Die straßenraumbildende Fassade sollen ergänzt, die besonderen Merkmale Kirche und Bürgerhaus durch die Stellung angrenzender Gebäude in Szene gesetzt werden. Bauliche Ergänzungen sollen sich in ihrer Körnung, Fassadenausbildung, Stellung im Stadtraum, Dachform und Gebäudeproportion in das bestehende Ortsbild einfügen.

Mögliche Herangehensweisen zur Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Badstraße / Obere Hauptstraße

- Erarbeitung einer Feinuntersuchung zur Entwicklung der als Privatparkplatz genutzten Fläche der Brauerei an der Hauptstraße in Zusammenarbeit mit dem Grundstückseigentümer. Prüfen der Möglichkeiten zur Ergänzung der Angebote in zentraler Lage (z.B. Ansiedlung eines Gastgartens) und zur Ausbildung eines wahrnehmbaren und attraktiven Auftaktes zur Ortsmitte (Lückenschluss der Fassadenlinie an der Straße).
- Erarbeiten eines Konzepts zur baulichen Entwicklung des Areals im Umfeld des Bürgerhauses in Zusammenarbeit mit den privaten Eigentümern. Stärkung der Prägnanz des Straßenzugs durch Lückenschluss der Fassadenkante und in Szene setzen des Bürgerhauses durch die Stellung der neuen Gebäude, u.U. bauliche Ergänzung auf dem Grundstück mit der erdgeschossigen Gewerbebebauung. Ermöglichen von Angeboten, die die Nutzungen in der besonderen Lage an der Straße und neben dem Bürgerhaus ergänzen.



H6 - AUFWERTUNG DER OBEREN HAUPTSTRASSE ALS BELEBTER TEIL DER ORTSMITTE

Die Obere Hauptstraße ist Teil des historischen Einkaufsbereichs des Ortes. Hier sind vielfältige Angebote aus dem Bereich Handel, Gastronomie und Dienstleistung vorhanden. Mit der Ansiedlung von großflächigen Handelsangeboten an der Strogenstraße ist eine Verschiebung der Handelsbereiche zu erwarten. Die Obere Hauptstraße soll als belebte Straße mit vielfältigen Nutzungen erhalten werden.

Der zentrale Bereich der Oberen Hauptstraße mit seinen vielfältigen Angeboten soll als Versorgungsbereich des Ortes erhalten und gestärkt werden.

Mögliche Herangehensweisen zur Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Badstraße / Obere Hauptstraße.

- Prüfen der Möglichkeiten zur Ergänzung der Angebote im Bürgerhaus als Treffpunkt des Ortes (z.B. Ansiedeln eines Gastgartens).
- Aufwertung der Fußwegebereiche im Hinblick auf barrierefreie Nutzung (Beläge, Orientierung, Wegbreiten). Ausbilden des Vorfelds der Pfarrkirche als besonderen Bereich in der Straßenabfolge.
- Prüfen der Möglichkeiten zur Optimierung der Stellplätze an der Straße im Hinblick auf die Nutzung durch Kunden der angrenzenden Geschäfte und Gastronomie (Parkzeiten).



H7 - STÄRKUNG DES ZENTRALEN GELEGENEN LEBENSMITTELHANDELS

Der Lebensmittelhandel neben der Kirche bietet eine Grundversorgung in zentraler Lage. Gleichzeitig führt er zu einer stabilen Kundenfrequenz, von der auch die angrenzenden Handelsangebote profitieren. Damit stellt er eine wichtige Nutzung für die Ortsmitte von Markt Wartenberg dar. Mit dem Bau der großflächigen Handelsangebote an der Strogenstraße ist eine starke Konkurrenz des Angebots in unmittelbarer Nähe entstanden. Soll der Lebensmittelhandel neben der Kirche langfristig erhalten werden, so sollte der Standortvorteil der zentralen und attraktiven Lage gut herausgearbeitet werden.

Der Lebensmittelhandel neben der Kirche soll langfristig erhalten und gestärkt werden.

Mögliche Herangehensweisen zur Stärkung des zentralen gelegenen Lebensmittelhandels

- Ergänzen einer Fußwegeanbindung des zentralen Handelsangebotes des Supermarktes an der Kirche an den Marktplatz mit dem Ziel, den Einkaufsmarkt in der zentralen Lage präsenter zu machen und eine Doppelnutzung der Stellplatzflächen zu fördern.
- Schaffen von Blickverbindungen zum attraktiven Bereich an der Pfarrkirche und zur Hauptstraße, um das Umfeld der Einkaufsflächen attraktiv und entsprechend der besonderen zentralen Lage sichtbar zu machen.



H8 - UMGESTALTUNG DES KREUZUNGSBEREICH BADSTRASSE / OBERE HAUPTSTRASSE

Am Kreuzungsbereich Badstraße / Obere Hauptstraße beginnt der zentrale Bereich des Ortes. Der Straßenraum ist derzeit vor allem auf die Belange von Autos ausgerichtet. Es ist kaum wahrnehmbar, dass hier die Ortsmitte beginnt.

Der Kreuzungsbereich Badstraße / Obere Hauptstraße soll als Auftakt in die Ortsmitte und für die bessere Nutzung durch Fußgänger umgestaltet werden.

Mögliche Herangehensweisen zur Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Badstraße / Obere Hauptstraße

- Erarbeitung eines Konzeptes zur Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Badstraße / Obere Hauptstraße hinsichtlich der Ausbildung von attraktiven und sicheren Quermöglichkeiten für Fußgänger, Berücksichtigen der Belange zur Barrierefreiheit im Rahmen der Neuordnung.
- Erarbeitung einer Feinuntersuchung zur baulichen Entwicklung der Grundstücke im südlichen Straßenabschnitt der Oberen Hauptstraße in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern. Bauliche Weiterentwicklung der wenig genutzten Grundstücke, Ergänzung des Gebäudeensembles der Ortsmitte durch dem Standort angemessene Bebauungsdichten und Bauweisen und Fördern einer Ansiedlung von belebenden Nutzungen in den Erdgeschosszonen.



BEREICH 3 - HANDELSFLÄCHEN AN DER STROGENSTRASSE

Westlich entlang der Strogenstraße haben sich mittelgroße Handelsflächen angesiedelt. Die räumliche Nähe zum Marktplatz erlaubt Synergien zwischen den unterschiedlich ausgebildeten Handelsflächen, kann aber auch zu Konkurrenz der Angebote führen.

Handlungsfelder zur Entwicklung der Handelsflächen an der Strogenstraße

- H9** Ermöglichen von Synergien der Handelsbereiche Marktplatz und Strogenstraße
- H10** Steuerung der baulichen Entwicklung der Flächen östlich der Strogenstraße



H9 - ERMÖGLICHEN VON SYNERGIEN DER HANDELSBEREICHE

Die größeren Einzelhandelsflächen an der Strogenstraße (Nahrungsmittel und Kleidung) liegen in fußläufigem Abstand (Distanz Luftlinie zwischen 200 und 600m) zum Marktplatz. Trotz der unmittelbaren Nähe sind diese Handelsangebote in der Ortsmitte nicht erkennbar. Mit der Ergänzung der Angebote an der Strogenstraße durch eine Drogerie entsteht hier ein für sich funktionierender Handelsbereich mit hoher Kundenfrequenz. Dies sollte auch zur Stärkung der Handelslage am Marktplatz genutzt werden.

Die Handelsflächen an der Strogenstraße sollen so ausgerichtet werden, dass eine Konkurrenz zur Handelslage am Marktplatz vermieden wird und eine gegenseitige Stärkung der Handelsbereiche ermöglicht wird.

Mögliche Herangehensweisen zur Ermöglichung von Synergien der Handelsbereiche Marktplatz und Strogenstraße

- Steuerung von neuen Angebote im Handelsbereich an der Strogenstraße zur Vermeidung von Konkurrenzflächen zum Marktplatz zum Beispiel über die Definition eines zentralen Einkaufsbereichs mit Sortimentslisten oder die Begrenzung von ergänzenden Angeboten über Bebauungspläne.
- Aufwertung der Wegeanbindung von den Handelsflächen an der Strogenstraße zum Marktplatz (Wegebreiten, Radwegführung, attraktiver Wegeanschluss im Kreuzungsbereich zur Thenner Straße, Orientierung)



H10 - STEUERUNG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG ÖSTLICH DER STROGENSTRASSE

Die hohe Kundenfrequenz und gute Marktbedingungen in Bezug auf Stellplatzflächen kann dazu führen, dass in Markt Wartenberg ansässige und neue Angebote verstärkt in Nähe der Handelsflächen Strogenstraße angesiedelt werden. Die derzeit gering genutzten Flächen östlich der Strogenstraße bieten hierfür Platz. Eine Steuerung dieser zu erwartenden Entwicklung im Bezug auf eine positive Gesamtentwicklung des Gesamtes ist sinnvoll.

Eine städtebauliche Entwicklung an der Strogenstraße soll die angemessene Entwicklung des Bereichs fördern und gleichzeitig die Angebote am Marktplatz stärken.

Mögliche Herangehensweisen zur baulichen Entwicklung der Flächen östlich der Strogenstraße

- Erarbeiten eines Konzeptes zur baulichen Entwicklung des Bereich der Handelsflächen an der Strogenstraße mit Einbindung der angrenzenden Flächen östlich der Strogenstraße. Ausrichten der städtebaulichen Entwicklung auf eine Stärkung der Ortsmitte. Prüfen und definieren von baulicher Dichte und Körnigkeit der Bebauung, mögliche Nutzungen, verkehrliche Belange und Qualitäten im öffentlichen Raum. Sicherung der städtebaulichen Ziele in einer Bauleitplanung.



BEREICH 4 - BAULICHE ERGÄNZUNG AN DER THENNER STRASSE

Die südlichen Grundstücke entlang der Thenner Straße sind derzeit baulich wenig entwickelt. Erst östlich des Schulareals schließt ein Wohngebiet an, das mit der Bebauung bis an die Straße reicht. Die Grundstücke entlang der Straße sind durch den Lärm der Straße beeinträchtigt. Um der Lage an der Straße sowie der zentralen Lage in direkter Nähe zur Ortsmitte gerecht zu werden, erscheint es sinnvoll, die Bebauung als Lärmschutz an der Straße anzuordnen, wobei die Wohnnutzungen an der straßenabgewandten Südseite angeordnet sind. Im Rahmen einer baulichen Neuordnung erscheint es auch sinnvoll, die Wegeanbindung zur Ortsmitte für Fußgänger und Radfahrer aufzuwerten.

Handlungsfelder zur baulichen Ergänzung an der Thenner Straße

- H11** Steuerung der baulichen Ergänzung südlich der Thenner Straße
- H12** Aufwertung der Wegeanbindung an die Ortsmitte



HIII - STEUERUNG DER BAULICHEN ERGÄNZUNG SÜDLICH DER THENNER STRASSE

Eine städtebauliche Entwicklung südlich der Thenner Straße wird angestrebt. Die Bebauung soll im Hinblick auf die Lage an der Straße und die Ausbildung einer attraktiven Ortseinfahrt ausgerichtet werden. Die geplante Erweiterung des Friedhofes soll im Rahmen einer Planung berücksichtigt werden.

Mögliche Herangehensweisen zur baulichen Ergänzung auf den Grundstücken südlich der Thenner Straße:

- Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes zur baulichen Entwicklung der Grundstücke südlich der Thenner Straße. Nutzen der Lage zur Anordnung der Gebäude als Lärmschutz für die dahinter liegenden Flächen und Ausrichtung der lärmempfindlichen Nutzungen auf die Südseite der Gebäude. Berücksichtigen der den Ort prägenden Bauweise und der Körnigkeit der Bebauung, erarbeiten von Lösungen, die der lärmexponierten Lage an der Straße gerecht werden (keine kleinteilige Einfamilienhausbebauung). Sichern der städtebaulichen Ziele in baurechtlichen Planungen.



H12- AUFWERTUNG DER WEGEANBINDUNG AN DIE ORTSMITTE

Die Wegeanbindung vom Schulareal zum Marktplatz soll vor allem im Hinblick auf die Sicherheit für Kinder aufgewertet werden.

Mögliche Herangehensweisen zur Aufwertung der Wegeanbindung an die Ortsmitte

- Erarbeiten eines Konzeptes zur Aufwertung der Fuß- und Radwegeanbindung entlang der Thenner Straße vom Schulareal bis zum Marktplatz. Überprüfen des Straßenprofils hinsichtlich erforderlichen Fahrbahnbreiten und der Möglichkeit zur Verbreiterung von Gehwegen oder der Ausbildung von Schutzstreifen für Radfahrer. Ergänzen von gesicherten Querungsstellen vor allem im Bereich des Schulwegs.



6. MASSNAHMEN

VORSCHLAG FÜR MASSNAHMEN ZUR STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG

Feinuntersuchung zur Schaffung von Stellplätzen im zentralen Bereich

Städtebauliche Studie zur Erarbeitung von Zielen zur Entwicklung des Grundstücke östlich der Strogenstraße gegenüber der Einzelhandelsflächen

Konzept zur Verbesserung der fußläufigen Querung über die Staatsstraße in zentralen Bereichen

Feinuntersuchung zur Entwicklung des Bereiches im Umfeld des Bürgerhauses in Zusammenarbeit mit den privaten Grundstückseigentümern

Konzept zur städtebaulichen Entwicklung des Grundstücks der Brauerei in Zusammenarbeit mit den privaten Grundstückseigentümern

Konzept zur städtebaulichen Entwicklung der leer stehenden bzw. minder genutzten Gebäude am Nikolaiberg in Zusammenarbeit mit den privaten Grundstückseigentümern

Konzept zur städtebaulichen Entwicklung der Grundstücke im Kreuzungsbereich Strogenstraße Thenner Straße

Straßengestaltung Obere Hauptstraße

Aufwertung des Bereichs Kirche mit angrenzender Einzelhandelsfläche

Konzept zur Optimierung des Radwegenetzes und der Angebote für Fahrradfahrer im Ortsgebiet

Konzept zur barrierefreien Ausbildung der öffentlichen Räume und der öffentlichen Gebäude

Konzept zur Aufwertung des Straßenraums Nikolaibergstraße / Zieglerweg